



تقرير مجلس الإدارة السنوي  
للسنة المنتهية في 2022/12/31

## مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
الرئيس	الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي
نائب الرئيس	شركة الإنشاءات الفنية العربية يمثلها المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير
عضو	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / فراس طارق صلاح السحيمات
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
عضو	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة يمثلها السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور
عضو	شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة يمثلها المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي
عضو	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب يمثلها السيد/ وليد صالح زكي زكي
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا

السادة/ مكتب الحكماء-عدنان عبدالمولى 607	مدقق الحسابات
السيد/ أحمد "محمود طاهر" محمد نا □ ر	مساعد المسؤل التنفيذي للمحاسبة
السيد/ طارق زيد ابراهيم باكير	مساعد المسؤل التنفيذي للإدارة

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات و السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم و رحمة الله وبركاته.

باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة نرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن العام 2022.

لقد قام مجلس الإدارة خلال عام 2022 بالرغم من الظروف الاقتصادية محليا بعقد اتفاقات مع مستثمرين فيما يخص عقارات الشركة وسيكون لها أثر إيجابي على الشركة كما استمر مجلس إدارة الشركة في العمل على التخطيط والدراسات لاستغلال استثمارات الشركة ومواردها .

تمت إدارة مديونية الشركة بالشكل الأمثل خلال السنوات الأخيرة وخصوصا خلال العام 2022 حيث تمت السيطرة على المديونية بشكل كبير كما سيرد لاحقا في هذا التقرير.

إن مجلس الإدارة مستمر في إدارة موارد الشركة بما يضمن استمراريتها والحفاظ على استثماراتها ومواردها لاستغلالها وتحقيق أفضل عائد ممكن.

وختاماً، يتقدم لكم مجلس إدارة الشركة بجزيل الشكر لثقتكم ودعمكم المتواصل لنا. سائلين الله أن يوفقنا لما فيه الخير لشركتنا ومساهمينا في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

د.أسامة رستم ماضي  
رئيس مجلس الإدارة

## 1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

## 1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 7 موظفين.

## 1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي 35,309,472 دينار ويمثل اجمالي الموجودات باستثناء الذمم والارصدة المدينة والموجودات الثابتة.

## 2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:  
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 2004/02/16 برأسمال قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70%) تقريبا من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها موظف واحد ولا يوجد لديها فروع.
- شركة إيوان للإعمار  
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 2003/03/23 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100%) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.
- شركة العلا لإدارة أول الاستثمار  
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100%) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ولا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.

### 3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

العضو	نبذة تعريفية
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1954.</li> <li>• يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976.</li> <li>• يحمل شهادة الماجستير في هندسة الجسور منذ عام 1977.</li> <li>• يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنشائية منذ عام 1981.</li> <li>• يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981.</li> <li>• عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981-1996.</li> <li>• مستشار هندسي للعديد من المشاريع، ومحكم في العديد من الخلافات والنزاعات.</li> <li>• عضو ورئيس هيئات مديريين ومجالس إدارة لعدة شركات.</li> </ul>
شركة الإنشاءات الفنية العربية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• شركة تضامن مسجلة بتاريخ 1966/06/26، ويبلغ رأسمالها 1,000,000 دينار ومن غاياتها الانشاءات الهندسية والتعهدات ومركزها في عمان.</li> </ul>
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1939، حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية 1966.</li> <li>• مزاوله الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة.</li> <li>• رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية. عضو مجلس أمناء جامعة العقبة للتكنولوجيا.</li> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين.</li> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأنابيب الأردنية، نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العامة للتعدين.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة الأسمنت الأردنية، عضو مجلس إدارة الشركة التجارية الأردنية.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين للاستثمار والتطوير.</li> </ul>
شركة الوجه العقاري الاستثماري	<ul style="list-style-type: none"> <li>• شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بتاريخ 2007/05/24، ويبلغ رأسمالها 10,000 دينار ومن غاياتها إقامة المشاريع الزراعية وبيع وشراء الأراضي ومركزها في عمان.</li> </ul>
السيد / فراس طارق □ فلاح السحيمات	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1965. حصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والإدارة المالية 1987</li> <li>• مدقق حسابات في شركة آرثر أندرسون العالمية / السعودية 1988-1991</li> <li>• مدقق حسابات رئيسي في شركة سعودي أوجيه / السعودية 1991-1993</li> <li>• رئيس فريق عمل / ادارة الخدمات المصرفية للشركات/ البنك العربي الوطني / السعودية 1993-2002</li> <li>• نائب الرئيس التنفيذي/ رئيس مجموعة الخدمات المصرفية للشركات الكبرى-البنك الاهلي الاردني 2002-2006</li> <li>• نائب الرئيس التنفيذي/ رئيس القطاع البنكي-بنك القاهرة عمان 2006-2007</li> <li>• نائب اول للرئيس التنفيذي-رئيس الاعمال والمخاطر-رئيس قطاع شمال افريقيا ولبنان-البنك العربي 2007-2012</li> <li>• مدير المنطقة العربية للاعمال / بنك الجزيرة / 2012-2018</li> <li>• مستشار مالي متفرغ / الاردن 2018 وحتى الآن.</li> <li>• عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.</li> <li>• عضو مجلس ادارة سابق / شركة الاجواخ الاردنية</li> <li>• عضو مجلس ادارة سابق / شركة زي لللبسة.</li> <li>• عضو مجلس ادارة سابق / شركة فيزا الاردن.</li> </ul>
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1964، حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990.</li> <li>• مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.</li> <li>• حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد.</li> <li>• مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي.</li> <li>• عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2011 وحتى الآن.</li> <li>• عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات – إنتاج 2011 – 2013.</li> <li>• مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة.</li> <li>• مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الالكترونية.</li> </ul>
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• شركة مساهمة عامة مسجلة بتاريخ 1995/01/12، ويبلغ رأسمالها 47,000,000 دينار ومن غاياتها الاستثمارات العقارية والمالية والزراعية وبيع وشراء الأراضي ومركزها في عمان.</li> </ul>
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1963.</li> <li>• يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985.</li> <li>• محام ممارس 1988 – 1999.</li> <li>• مراقب عام الشركات 1999 – 2003.</li> <li>• رئيس ديوان المحاسبة 2003 – 2005.</li> <li>• وزير تطوير القطاع العام ووزير الصناعة والتجارة 2005 – 2007.</li> <li>• رئيس ديوان المظالم عام 2008.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009.</li> <li>• عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع.</li> <li>• عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين.</li> <li>• عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية.</li> <li>• رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لعدة فترات.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية منذ 2012 وحالياً رئيس مجلس إدارتها.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1945.</li> <li>• حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة حلب – سوريا عام 1968.</li> <li>• ماجستير في هندسة المواد وإدارة المشاريع من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1971.</li> <li>• دكتوراه في هندسة النقل والتخطيط البيئي من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1974.</li> <li>• مؤسس، شريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.</li> <li>• شغل عدة مناصب في قطاع الاستشارات والأبحاث والإنشاءات في الأردن والإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة.</li> <li>• مؤلف لأكثر من خمسين بحثاً في مجال الإنشاءات وتنمية القدرات الفنية الذاتية للمؤسسات.</li> <li>• خبرة عملية لمدة 47 عاماً في مجال الصناعات الإنشائية والإدارة.</li> <li>• عضو سابق في مجلس أمانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة.</li> </ul>	<p><b>الدكتور / عز الدين عزت مصطفى</b> كتخدا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بتاريخ 2006/08/08، ويبلغ رأسمالها 18,000 دينار ومن غاياتها تقديم الاستشارات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية والتسويق ومركزها في عمان.</li> </ul>	<p><b>الشركة الاستثمارية المنبثقة</b> <b>للاستشارات والتدريب</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1939.</li> <li>• يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق من جامعة الاسكندرية بتقدير جيد 1966.</li> <li>• تدرج في عدة مناصب في شركة مصفاة البترول الاردنية منذ 1967 إلى 2000 حيث عمل كمستشار قانوني ثم مديراً لدائرة توزيع المحروقات ثم مديراً لدائرة العلاقات العامة.</li> <li>• شغل منصب مستشار للعلاقات العامة في بنك القاهرة عمان 2000-2007.</li> <li>• شغل منصب المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014.</li> <li>• عضو مجلس إدارة في نادي السيارات الملكي منذ عام 1990 ولغاية الآن.</li> <li>• أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.</li> </ul>	<p><b>السيد / وليد □ الحج زكي زكي</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بتاريخ 2008/06/10، ويبلغ رأسمالها 10,000 دينار ومن غاياتها اقامه وانشاء مشاريع الاسكان والاعمار و ادارة وتطوير العقارات ومركزها في عمان.</li> </ul>	<p><b>شركة النقطة الخامسة للاستثمارات</b> <b>المتخصصة</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1956.</li> <li>• يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأردنية 1980.</li> <li>• نائب المدير العام لشركة أبعاد الأردن و الإمارات للاستثمارات التجارية للفترة 2011-2015.</li> <li>• رئيس قسم الكفالات و التسهيلات في الدائرة الأجنبية لدى بنك الأردن و الخليج (البنك التجاري) 1980-1983.</li> <li>• مدير التطوير و مراقبة الجودة ومدير الشؤون الإدارية ونائب المدير العام عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري خلال الفترة 1984-2010.</li> <li>• رئيس قسم البعثات الخارجية لدى مؤسسة الاتصالات السلوكية و اللاسلكية سابقاً 1973-1993.</li> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية منذ 2019 ولغاية الآن.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار منذ 2018/03 ولغاية 2019-11 .</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية منذ 2019/04 ولغاية الآن.</li> </ul>	<p><b>السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بتاريخ 2013/12/04، ويبلغ رأسمالها 1,500 دينار ومن غاياتها المساهمة والمشاركة في شركات وتأسيس شركات اخرى والتجارة العامة ومركزها في عمان</li> </ul>	<p><b>شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1962.</li> <li>• يحمل شهادة البكالوريوس في هندسة الميكانيك 1985.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن سابقاً.</li> <li>• شغل عدة مناصب في شركة مناجم الفوسفات الأردنية وكان آخرها منصب نائب الرئيس التنفيذي للعمليات.</li> <li>• رئيس هيئة مديري شركة روبا للنقل.</li> <li>• عضو هيئة مديري شركة أركان للمقاولات التعدينية.</li> <li>• عضو هيئة مديري الشركة الهندية الأردنية.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديري شركة الشرق الأوسط للتنمية الإقليمية.</li> <li>• عضو في عدد من الأندية ومؤسسات المجتمع المدني.</li> </ul>	<p><b>المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل</b> <b>العقيلي</b></p>

### 3.ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

- مواليد 1967.
  - حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة 2013.
  - يعمل في الشركة منذ عام 2004 وتدرج في المناصب ليشغل حالياً منصب مساعد المسؤول التنفيذي للمحاسبة.
  - عضو هيئة مديري شركة إيوان للإعمار.
  - عضو هيئة مديري شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار.
  - مواليد عام 1981.
  - حاصل على شهادة البكالوريوس في علم الحاسوب من جامعة فيلادلفيا عام 2004.
  - لديه خبرة عملية في المجال التقني والفني لمدة تزيد عن 15 عام.
  - يعمل في شركة تطوير العقارات منذ العام 2007 وقد تدرج بالمناصب الإدارية ويشغل الآن منصب مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة.
- السيد/ أحمد "محمود ظاهر" ناير  
مساعد المسؤول التنفيذي للمحاسبة
- السيد/ طارق زيد باكير  
مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة

### 4. كشف المساهمين الذين يملكون 5% من الأسهم أو أكثر

2021/12/31		2022/12/31		اسم المساهم
النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	
37.86	18,790,777	37.86	18,790,777	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع
17.89	8,879,425	19.53	9,695,170	شركة الثراء للاستثمار ذ.م.م
7.65	3,796,489	7.65	3,796,489	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م
5.57	2,765,263	5.57	2,765,263	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع
7.07	3,509,773	8.06	4,000,000	اسامة رستم عزيز ماضي
8.06	4,000,000	8.06	4,000,000	ميشيل فايق إبراهيم الصايغ

### 5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضاً تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة استثمارات في كل من فلسطين والكويت.

### 6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

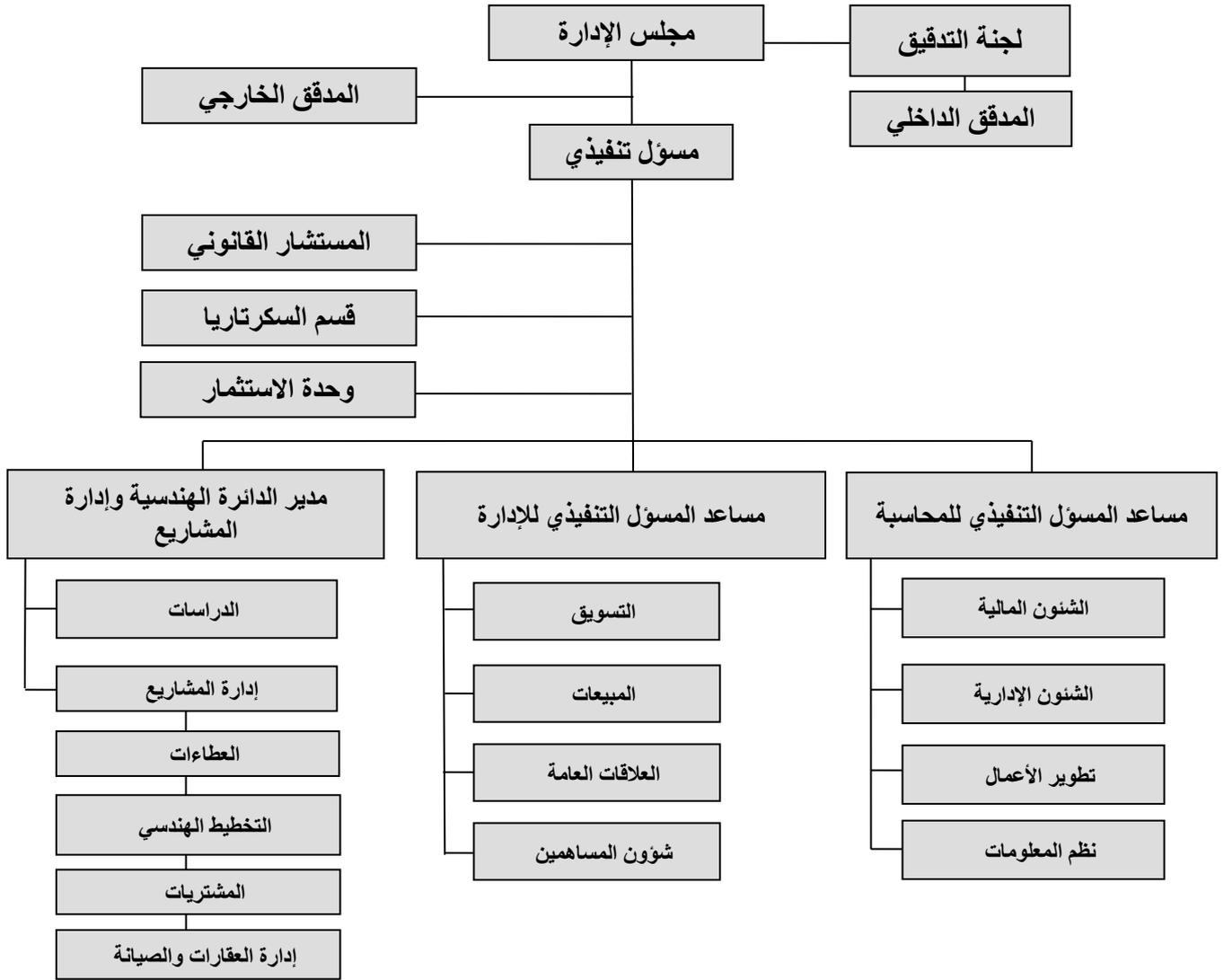
### 7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- لا يوجد حسب علمنا أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

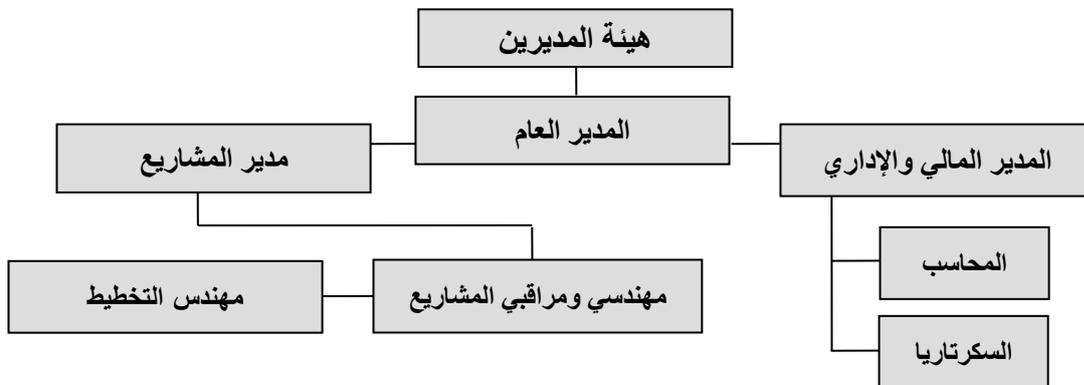
### 8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- لا يوجد حسب علمنا أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

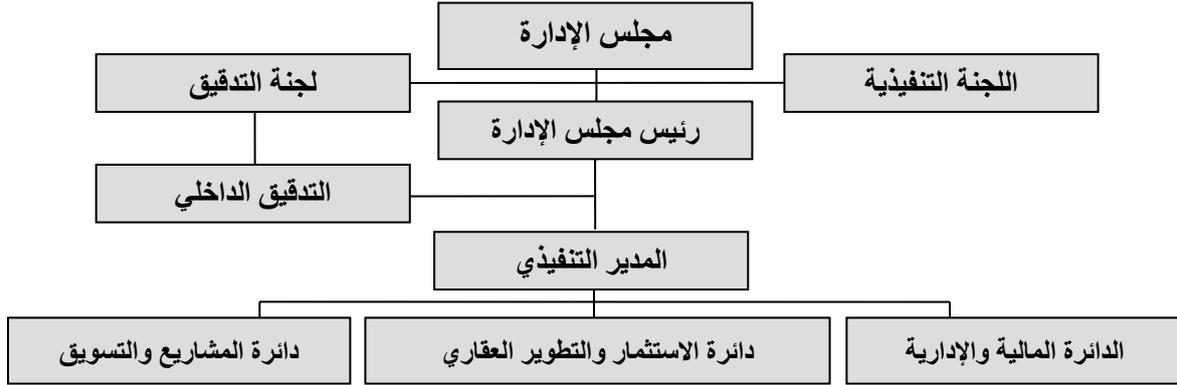
1.أ.9. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



2.أ.9. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للإعمار



### 9.أ.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



### 9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة العلا لإدارة أول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-
بكالوريوس	3	-	1	-
دبلوم	-	-	-	-
ثانوية عامة	1	-	-	-
أقل من ثانوية عامة	3	-	-	-
الإجمالي	7	-	1	-

### 9.ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2022.

### 10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

بخلاف ما هو وارد في هذا التقرير، لا يوجد حسب علمنا مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بخلاف مخاطر الاستثمار في المحفظة المالية للشركة.

### 11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

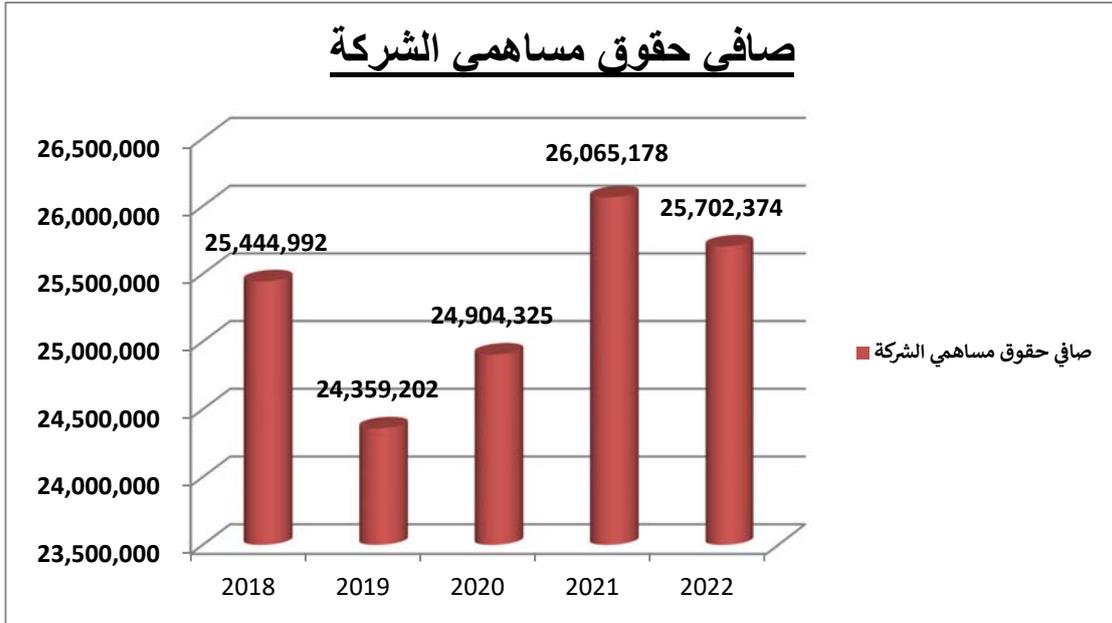
- الاستمرار في إدارة التسهيلات الائتمانية حيث تم تخفيضها بنسبة بلغت 28 % مقارنة بالعام 2021.
- انخفاض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 18% مقارنة بالعام 2021.

### 12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

### 13. السلسلة الزمنية للأرباح/الخسائر المحققة والأرباح الموزعة و□افي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

السنة المالية	2018	2019	2020	2021	2022
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(766,865)	(1,338,733)	497,862	1,016,989	(380,543)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسلة	0	0	0	0	0
توزيع أسهم مجانية	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	25,444,997	24,359,202	24,904,325	26,065,165	25,702,374
سعر الورقة المالية	0.43	0.33	0.37	0.71	0.71



### 14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2021	2022
نسبة التداول	6.44	5.86
نسبة العائد على الأصول	2.16%	(0.83%)
نسبة العائد على حقوق المساهمين	3.33%	(1.09%)
حصة السهم من الربح (الخسارة)	0.019	(0.006)
الالتزامات إلى حقوق الملكية	25.63%	23.57%
معدل المديونية	20.40%	19.07%
قيمة السهم الدفترية	0.525	0.518
نسبة الملكية	79.60%	80.93%

### 15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

تجري مراجعة استثمارات الشركة العقارية والمالية لتحديد الاستغلال الأمثل لكل منها في ضوء التطورات والمتغيرات المحلية والإقليمية وخصوصاً بعد بدء التعافي من آثار جائحة كوفيد-19.

#### مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

تم العمل على دراسة إقامة مجمع تجاري على الجزء متعدد الاستعمال من هذه القطعة لما لها من ميزات من حيث الموقع الحيوي والمستقبل التجاري، تم وضع التصاميم الأولية للمشروع والانتهاؤ من دراسات الجدوى التي أظهرت الجدوى الاقتصادية العالية لهذا المشروع، تم الحصول على الموافقات الرسمية من الجهات ذات العلاقة على هذا المشروع.

**مشروع جحرا:** يتم العمل على إفراز الجزء المنظم سكني البالغة مساحته 9 دونم حيث سيتم استثمار القطع المفردة اما بالمشاركة أو البيع أو إقامة مشاريع اسكانية عليها.

## 16. أتعاب التدقيق للعام 2022 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	مكتب الحكماء	4,000
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,120
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	مكتب الحكماء	250
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	مكتب الحكماء	750

## 17.أ.أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة	
			2021/12/31	2022/12/31
			النسبة %	النسبة %
د / أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس المجلس	أردنية	3,509,773	4,000,000
السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	نائب الرئيس	أردنية	5,702	5,702
م / عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل نائب الرئيس	أردنية	99,164	99,164
السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	أردنية	5,000	5,000
السيد / فراس طارق صلاح السحيمات	ممثل عضو	أردنية	0	0
السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	أردنية	18,790,777	18,790,777
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	ممثل عضو	أردنية	5,000	5,000
م / عمار وائل عزت السجدي	عضو	أردنية	5,423	5,423
د / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	أردنية	601,075	601,075
شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	عضو	أردنية	3,796,849	3,796,849
السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور	ممثل عضو	أردنية	0	0
شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة	عضو	أردنية	5,800	5,800
م/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل عضو	أردنية	0	0
الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	عضو	أردنية	5,423	5,423
السيد / وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو	أردنية	0	0

17.أثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها		الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المنصب	اسم العضو
2021/12/31	2022/12/31				
2,711	2,711	الأردنية	الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	عضو	السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
2,766	2,766	الأردنية	البيادية للأبراج العقارية		
2,766	2,766	الأردنية	إيلاف للاستثمارات العقارية		
5,423	5,423	الأردنية	الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب		
5,000	5,000	الأردنية	الوجه العقاري الاستثماري		
3,796,489	3,796,489	الأردنية	النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة		
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو	السيد / فراس طارق صلاح السحيمات	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			الرئيس	الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			نائب الرئيس	السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو	السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو	السيد / وليد صالح زكي زكي	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو	المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقبلي	

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو من قبل أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

17.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

عدد الأسهم شخصيا		الجنسية	المنصب	الاسم
2021/12/31	2022/12/31			
0	0	الأردنية	مساعد المسؤول التنفيذي للمحاسبة	أحمد "محمود طاهر" ناظر
0	0	الأردنية	مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة	طارق زيد باكير

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو من قبل أقاربهم.

17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط)

- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

## 18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفوع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
أسامة رستم عزيز ماضي	-	-	3,600	-	-	3,600
عمر "محمد علي" عثمان بدير	-	-	3,600	-	-	3,600
عز الدين عزت مصطفى كنتخدا	-	-	3,600	-	-	3,600
عمار وائل عزت السجدي	-	-	3,600	-	-	3,600
سالم احمد جميل الخزاولة	-	-	3,600	-	-	3,600
وليد صالح زكي زكي	-	-	3,600	-	-	3,600
بسام عبد المحسن العقيلي	-	-	3,600	-	-	3,600
فايز سليمان اشتيان الضمور	-	-	3,600	-	-	3,600
فراس طارق صلاح السحيمات	-	-	3,600	-	-	3,600
<b>المجموع</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32,400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32,400</b>

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	البدلات الأخرى السنوية	بدل التنقلات	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
أحمد "محمود ظاهر" ناصر	مساعد المسؤول التنفيذي للمحاسبة	14,640	-	-	-	-	14,640
طارق زيد باكير	مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة	12,120	-	-	-	-	12,120

## 19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد سبع اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2022.

## 20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

## 21. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

لا يوجد أية عقود أو مشاريع مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

## 22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة, كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- تم العمل على دراسة إقامة مجمع تجاري على الجزء متعدد الاستعمال من هذه القطعة لما لها من ميزات من حيث الموقع الحيوي والمستقبل التجاري.
- تم وضع التصاميم الأولية للمشروع والانتهاؤ من دراسات الجدوى التي أظهرت الجدوى الاقتصادية العالية لهذا المشروع.
- تم الحصول على الموافقات الرسمية من الجهات ذات العلاقة على هذا المشروع.

مشروع ججرا

- يتم العمل على إفراز الجزء المنظم سكني البالغة مساحته 9 دونم حيث سيتم استثمار القطع المفرزة اما بالمشاركة أو البيع أو إقامة مشاريع اسكانية عليها.

• الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2023).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	
عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة	
فراس طارق صلاح السحيمات	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
وليد صالح زكي زكي	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
سالم أحمد جميل الخزاعلة	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
فايز سليمان اشتيان الضمور	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	عضو مجلس الإدارة	
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو مجلس الإدارة	

- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة واكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	
أحمد "محمود ظاهر" محمد ناصر	مساعد المسؤل التنفيذي للمحاسبة	
طارق زيد إبراهيم باكير	مساعد المسؤل التنفيذي للإدارة	

## تقرير حوكمة الشركات

قامت الشركة بتعديل الأنظمة الداخلية بما يتوافق مع تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 والمقرة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146), كما وتلتزم الشركة بتطبيق مواد هذه التعليمات.

### 1. أسماء أعضاء/ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال عام 2022

الاسم	عضو/ممثل عضو	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي	عضو حالي	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الإنشاءات الفنية العربية	عضو حالي	-	مستقل
المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو حالي	-	مستقل
السيد / فراس طارق صلاح السحيمات	ممثل عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	عضو حالي	-	غير مستقل
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	ممثل عضو حالي	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	عضو حالي	-	غير مستقل
السيد/ فايز سليمان اشنتيان الضمور	ممثل عضو حالي	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة	عضو حالي	-	مستقل
المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	عضو حالي	-	مستقل
السيد/ وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل

## 2. المناقب التنفيذية في الشركة

المنصب	الاسم
المسؤول التنفيذي	المنصب شاغر
مساعد المسؤول التنفيذي للمحاسبة	أحمد "محمود طاهر" ناصر
مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة	طارق زيد باكير

## 2. عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة

العضو	العضويات في الشركات المساهمة العامة
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاسمنت الأردنية. • عضو مجلس إدارة الشركة العامة للتعدين. • عضو مجلس إدارة شركة الأردنية لصناعة الأنايب.
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • عضو مجلس إدارة الشركة العامة للتطوير والاستثمارات (قابضة).
السيد / فراس طارق □ إلاح السحيمات	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • عضو مجلس إدارة الشركة العامة للتطوير والاستثمارات (قابضة).
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	• رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية. • عضو مجلس إدارة البنك الإسلامي الأردني. • عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين.
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	• عضو مجلس إدارة شركة الحياة للصناعات الدوائية. • لا يوجد.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	• لا يوجد.
المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	• لا يوجد.
السيد / وليد □ الح زكي زكي	• لا يوجد.
فايز سليمان اشتيان الضمور	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.

## 3. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

السيد/ طارق زيد إبراهيم باكير – مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة.

## 4. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة إدارة المخاطر.
- 5- اللجنة التنفيذية.

## 5. اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية

العضو	المنصب	المؤهلات والخبرات المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	رئيس	اكتسب الخبرات المالية والمحاسبية كونه مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة، وكذلك عضويته في مجالس وهيئات إدارة عدة شركات.
السيد / وليد □ الح زكي زكي	عضو	المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014. أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو	التحق بعدد من دورات المحاسبة والإدارة المالية، مؤسس وشريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.

## 6. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

المنصب	العضو
رئيس	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
عضو	السيد / وليد □ الح زكي زكي
عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا

7. اسم رئيس وأعضاء لجنة الحوكمة

المنصب	العضو
رئيس	المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي

8. اسم رئيس وأعضاء لجنة إدارة المخاطر

المنصب	العضو
رئيس	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
عضو	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور
عضو	المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي

10. عدد اجتماعات اللجان خلال العام 2022

- اجتمعت كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة ولجنة إدارة المخاطر مرتين وبحضور جميع الأعضاء.
- اجتمعت لجنة التدقيق أربع مرات بحضور جميع الأعضاء.

11. عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2022

اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرتين خلال العام 2022 دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

11. عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2022 مع بيان الأعضاء الحاضرين

تم عقد 7 اجتماعات خلال العام 2022 وكان الحضور على النحو التالي:

عدد مرات الحضور	رقم الاجتماع							العضو
	7	6	5	4	3	2	1	
7	√	√	√	√	√	√	√	الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي
7	√	√	√	√	√	√	√	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
7	√	√	√	√	√	√	√	السيد / فراس طارق صلاح السحيمات
6	√	√	√		√	√	√	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
6	√	√	√		√	√	√	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
7	√	√	√	√	√	√	√	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
7	√	√	√	√	√	√	√	السيد / وليد صالح زكي زكي
7	√	√	√	√	√	√	√	المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي
7	√	√	√	√	√	√	√	السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

عمان . الاردن

البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات المستقل كما في 31 كانون الأول 2022

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
عمان - الاردن

<u>صفحة</u>	<u>الفهرس</u>
3-1	تقرير مدقق الحسابات
5-4	بيان أ قائمة المركز المالي الموحدة
6	بيان ب قائمة الدخل الموحدة
7	قائمة الدخل الشامل الموحدة
8	بيان د قائمة التغييرات في حقوق الملكية الموحدة
9	بيان ج قائمة التدفقات النقدية الموحدة
25 - 10	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022، وكل من قائمة الدخل الموحدة، قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الأول 2022، و نتائج عملياتها الموحدة وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية.

نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات و متطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

### فقرة توكيدية

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (595331) دينار وأخرى مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (1496432) دينار مقابل اتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

امور التدقيق الرئيسية

امور التدقيق الرئيسية هي تلك الامور التي في تقديرنا المهني ذات اهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الامور في سياق تدقيق القوائم المالية الموحدة وتكوين رأي حولها، دون ابداء رأي منفصل حول هذه الامور. هذا ولم يتبين لنا اية امور تدقيق مهمة يجب الاشارة اليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، و عن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكّنها من إعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالإستمرارية واستخدام أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الإقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الإجتهد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

● تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.

● الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة.

● تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.



● الإشتتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية المحاسبي و، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة.

● تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للبيانات المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص، والتي هي من ضمن أمور أخرى، نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي بالمصادقة عليها.

**عدنان عبد المولى**  
إجازة رقم 607  
محاسب قانوني

الحكماء لتدقيق الحسابات  
عدنان عبد المولى  
إجازة رقم 607

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

21 آذار 2023

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
قائمة المركز المالي الموحد  
كما في 31 كانون الأول 2022

بيان أ/ 1

2021	2022	إيضاح
دينار	دينار	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
13,476,779	13,957,240	3 إستثمارات عقارية
41,397	40,303	ممتلكات ومعدات
3,865,751	3,821,174	4 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,382,513	1,260,631	5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
1,208,319	1,242,536	6 استثمارات في شركات زميلة
877,929	-	مشاريع تحت التنفيذ
10,272,981	10,260,425	7 ذمم جهات ذات علاقة بمدينة طويلة الأجل
2,518,440	2,091,762	8 عقارات تحت التطوير
<b>33,644,109</b>	<b>32,674,071</b>	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
		<b>الموجودات المتداولة</b>
11,467,307	11,468,135	9 اراضي معدة للبيع
19,107	76,119	أرصدة مدينة أخرى
87,017	7,785	ذمم مدينة
1,500,616	1,373,653	4 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
372,901	94,339	10 النقد وما في حكمه
<b>13,446,948</b>	<b>13,020,031</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>47,091,057</b>	<b>45,694,102</b>	<b>مجموع الموجودات</b>

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
قائمة المركز المالي الموحد  
كما في 31 كانون الأول 2022

بيان أ/ 2/

2021	2022	ايضاح	
دينار	دينار		
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
49,625,545	49,625,545		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
524,268	524,268	11	احتياطي إجباري
(2,889,115)	(2,889,115)	12	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(1,611,087)	(1,693,006)	13	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(19,584,446)	(19,865,337)		خسائر متراكمة
26,065,165	25,702,355		<b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>
11,412,916	11,276,522		حقوق غير المسيطرين
37,478,081	36,978,877		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
2,597,576	1,717,431	14	تسهيلات إنتمانية طويلة الاجل
4,925,297	4,781,331	7	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
7,522,873	6,498,762		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
197,195	289,048	14	تسهيلات إنتمانية تستحق خلال عام
67,573	26,504		ذمم دائنة
200,000	200,000	16	إلتزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم
643,000	775,200	15	إيرادات مقبوضة مقدما
982,335	925,711	17	أرصدة دائنة أخرى
2,090,103	2,216,463		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
9,612,976	8,715,225		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>47,091,057</b>	<b>45,694,102</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

بيان ب

2021	2022	ايضاح
دينار	دينار	
913,756	227,611	صافي أرباح بيع أراضي
455,985	(126,962)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
44,597	0	ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(10,946)	31,726	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(275,842)	(272,977)	18 مصاريف إدارية
(283,942)	(187,688)	مصاريف تمويل
90,476	-	ايرادات رد مخصص انتفت الحاجة اليه
92,935	(52,253)	19 صافي مصاريف وايرادات اخرى
1,027,019	(380,543)	ربح السنة قبل الضريبة
(10,030)	0	22 ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
1,016,989	(380,543)	ربح السنة بعد الضريبة
868,945	(280,891)	ويعود الى: مساهمي الشركة
148,044	(99,652)	حقوق غير المسيطرين
1,016,989	(380,543)	
0.018	(0.006)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

2021	2022	
دينار	دينار	
1,016,989	(380,543)	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
378,342	(118,661)	
28,359		حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة
1,423,690	(499,204)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
1,160,840	(362,810)	مساهمي الشركة
262,850	(136,394)	حقوق غير المسيطرين
1,423,690	(499,204)	

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

بيان د

عام 2022	راس المال المدفوع	احتياطي اجباري	ما تملكه الشركات التابعة من اسهم الشركة الام	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
رصيد بداية السنة	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
اجمالي الدخل الشامل للسنة	49,625,545	524,268	(2,889,115)	(1,611,087)	(19,584,446)	26,065,165	11,412,916	37,478,081
احتياطي اجباري	-	-	-	(81,919)	(280,891)	(362,810)	(136,394)	(499,204)
حقوق غير المسيطرين	-	-	-	-	-	-	-	-
رصيد نهاية السنة	49,625,545	524,268	(2,889,115)	(1,693,006)	(19,865,337)	25,702,355	11,276,522	36,978,877
عام 2021	راس المال المدفوع	احتياطي اجباري	ما تملكه الشركات التابعة من اسهم الشركة الام	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
رصيد بداية السنة	49,625,545	436,517	(2,889,115)	(1,902,982)	(20,365,640)	24,904,325	11,119,894	36,024,219
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	291,895	868,945	1,160,840	262,850	1,423,690
احتياطي اجباري	-	87,751	-	-	(87,751)	-	-	-
حقوق غير المسيطرين	-	-	-	-	-	-	30,172	30,172
رصيد نهاية السنة	49,625,545	524,268	(2,889,115)	(1,611,087)	(19,584,446)	26,065,165	11,412,916	37,478,081

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

بيان جـ

2021	2022	
دينار	دينار	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
1,027,019	(380,543)	ربح السنة قبل الضريبة
1,203	1,094	استهلاكات
(455,985)	126,963	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
10,946	(31,726)	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الزميلة
(913,756)	(227,611)	أرباح بيع أراضي
		<b>التغير في راس المال العامل</b>
58,101	44,577	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(86,445)	3,221	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(4,716)	(57,012)	ارصدة مدينة أخرى
219,653	79,232	ذمم مدينة
(134,957)	(56,624)	ارصدة دائنة أخرى
240,000	0	شيكات برسم التحصيل
252,397	132,200	إيرادات مقبوضة مقدما
58,192	(828)	عقارات جاهزة للبيع
(369,875)	(41,069)	ذمم دائنة
(98,223)	(408,126)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
1,175,715	(480,461)	استثمارات عقارية
(549)	-	ممتلكات ومعدات
(31,054)	(2,491)	استثمارات في شركات زميلة
6,346	426,678	عقارات تحت التطوير
-	1,105,540	مشاريع تحت التنفيذ
1,150,458	1,049,266	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الانشطة التمويلية</b>
(1,024,265)	(788,292)	تسهيلات ائتمانية
(368,662)	(131,410)	ذمم جهات ذات علاقة
144,978	-	حقوق غير المسيطرين
(1,247,949)	(919,702)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
(195,714)	(278,562)	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
568,615	372,901	<b>النقد وما في حكمه في بداية السنة</b>
<b>372,901</b>	<b>94,339</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

1. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 24 حزيران 1995 تحت رقم 287 وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 تشرين الاول 1995، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الاردنية الهاشمية ومن أهم غاياتها شراء الاراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها.  
ان اسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للاوراق المالية – الاردن.

2. ملخص لاهم السياسات المحاسبية  
اساس اعداد القوائم المالية الموحدة

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
- تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للتكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
- إن الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة. فيما عدا اي تبني لمعايير جديدة اصبحت فعالة من بداية السنة.

اسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الام وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الام حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي - :

سيطرة الشركة الام على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الام القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).

تعرض الشركة الام أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.

القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الام وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الام. اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الام فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الام.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه انتقال سيطرة الشركة الام على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة. الشركات التي يتم توحيد بياناتها مع بيانات الشركة الام:

النشاط	نسبة التملك	راس المال	الشركة
بناء اسكانات	100%	10,000	إيوان للاعمار ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	100%	10,000	العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	70%	9,996,082	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
			شركات مملوكة من قبل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:
بناء اسكانات	83%	10,000	دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	70%	10,000	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	70%	10,000	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	52%	10,000	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	43%	10,000	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	35%	10,000	الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	35%	10,000	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

تم توحيد القوائم المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية والفنية للمنتوجات الخرسانية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن 50% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على تلك الشركات.

#### استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة وهي الاراضي التي يتم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها السوقية او لتأجيرها.

#### استخدام التقديرات

إن اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والايضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

- وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد القوائم المالية
- تقوم الادارة بإعادة تقدير للأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاك السنوي بالاعتماد على الحالة العامة لتلك الاصول والتقدير للاعمار الانتاجية المستقبلية ويتم اخذ خسارة التدني ان وجدت في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم 9 حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

#### القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية حيث ان معظم هذه الادوات المالية اما قصيرة الاجل او يتم اعادة تسعيرها باستمرار. يتم قياس الاصول والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تصنيف الادوات المالية الى ثلاثة مستويات لتحديد القيمة العادلة:

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية

المسوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل**

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وسندات الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة، ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة ويتم إثبات أي تغييرات في القيمة العادلة بقائمة الدخل الموحدة بالإضافة للتغير في القيمة العادلة الناتج عن تحويل الأصول غير النقدية المثبتة بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني، يتم إثبات أية أرباح موزعة أو فوائد مكتسبة والأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع هذه الموجودات أو جزء منها في قائمة الدخل الموحدة.

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

يتضمن هذا البند الاستثمارات المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة وبم إثباتها بالقيمة العادلة مضافاً إليها أية مصاريف دفعت للحصول عليها. ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة وتظهر التغيرات بالقيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة في حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر. هذه الموجودات غير خاضعة للتدني وأي توزيعات للأرباح تسجل في قائمة الدخل الموحدة.

**ممتلكات ومعدات**

تم إثبات الممتلكات والمعدات بالتكلفة وتم استهلاكها على طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب الاستهلاك التالية:

المكاتب وممتلكات أخرى	10-2%
أجهزة كهربائية ومعدات	10-20%
وسائط نقل	15%
أخرى	9-20%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الموحدة .

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير .

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع او شراء الموجودات المالية).

### الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المرهونة لطرف آخر مع وجود حق للطرف الاخر بالتصرف بها (بيع او اعادة رهن) ويستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الاصلي.

### الاستثمار في الشركات الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركات الزميلة عندما يكون لدى الشركة حقوق تصويت تبلغ 20% - 50% وتمارس الشركة تأثير فعال في السياسات التشغيلية والتمويلية للشركة المستثمر بها. تظهر هذه الاستثمارات بطريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافا اليها حصة الشركة من التغير في صافي موجودات الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر في حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

### المشاريع تحت التطوير والمشاريع المعدة للبيع

المشاريع تحت التطوير تظهر بالتكلفة او القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل. ان التكلفة تتضمن قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزا للبيع.

### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها مطروحة من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الايرادات.

### النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل الموجود في الشركة، الودائع لأجل الموجودة في البنوك والاستثمارات قصيرة الاجل القابلة للتسييل بحيث لا يوجد مخاطر للتغير بالقيمة.

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم اثبات المطلوبات مستحقة السداد في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة سواء تم المطالبة بها من قبل المورد او لم يتم.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

#### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزام قانوني او فعلي ناتج عن حدث سابق او تسديد التزام محتمل ويمكن قياس قيمته بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم مراجعة المخصصات وتعديل قيمتها حسب المعلومات المتوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

يتم عمل تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتظهر بالاصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يكون هناك حقوق قانونية لعمل ذلك ويتم تسويتها على اساس التقاص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### الاعتراف بالايرادات

يتم الاعتراف بالايرادات من بيع البضائع عندما تنتقل السيطرة الى المشتري، بينما يتم الاعتراف بالايرادات المتعلقة بتقديم الخدمات بناء على نسبة الانجاز مع مرور الوقت. وفي جميع الاحوال يجب ان يتم قياس الايرادات بموثوقية.  
يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.  
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.  
يتم تحقق الايرادات الاخرى بناء على مبدأ الاستحقاق.

#### عقود الايجار قصيرة الاجل وعقود الايجار منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الاعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الايجار قصيرة الاجل على بعض عقود الايجار قصيرة الاجل (عقود الايجار التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الاصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الاعفاء المتعلق بعقود الايجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الايجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الايجار لعقود قصيرة الاجل وعقود إيجار الاصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة الايجار.

#### تكاليف الاقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسملتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

#### العملات الاجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الاجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الاجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة المعلنة من البنك المركزي الاردني، يتم إثبات الارباح والخسائر الناتجة عن تحويل الارصدة بالعملات الاجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

#### ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الارباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة ان الارباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة احيانا أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لاعراض ضريبية.

### 3. استثمارات عقارية

2021	2022	
دينار	دينار	
13,476,779	13,957,240	استثمارات عقارية

- يوجد رهن عقاري على بعض الاراضي تبلغ قيمتها الدفترية 1,119,298 دينار مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة للشركة.
- تظهر هذه الاستثمارات بالكلفة ولم يتم الافصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

### 4. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

- اسهم شركة غير مدرجة في اسواق مالية (خارج الاردن) بقيمة 3,821,174 دينار.
- اسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للاوراق المالية - الاردن.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

5. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2021	2022	
دينار	دينار	
11,956	11,443	اسهم مدرجة في اسواق مالية - خارج الأردن
1,310,217	1,189,111	اسهم مدرجة في بورصة عمان - داخل الأردن
60,340	60,077	اسهم غير مدرجة - داخل الأردن
<u>1,382,513</u>	<u>1,260,631</u>	

- تتضمن هذه الموجودات اسهم مرهونة مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) بلغت قيمتها العادلة 469,800 دينار كما في نهاية عام 2022 .

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

6. استثمارات في شركات زميلة

رصيد نهاية المدة	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من نتائج أعمال الشركة	رصيد بداية المدة	
12,670	-	3,302	9,368	شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
3,443	-	-	3,443	شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
2,008	-	(901)	2,909	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
1	-	-	1	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م
5,006	-	(166)	5,172	شركة المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
17,162	-	-	17,162	شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
2,425	-	-	2,425	شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1,189,821	2,491	29,491	1,157,839	شركة القدس للاستثمارات العقارية م.ع.م
<b>1,242,536</b>	<b>2,491</b>	<b>31,726</b>	<b>1,208,319</b>	

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

7. جهات ذات علاقة طويلة الأجل

الرصيد		طبيعة العلاقة	
مدین	دائن		
دينار	دينار		
-	1,099,081	شركة زميلة	شركة المکمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	شركة زميلة	شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,946	شركة زميلة	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
-	134,911	شركة زميلة	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م
-	1,065,643	شركة زميلة	شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	805,865	شركة زميلة	شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	2,145,746	شركة زميلة	شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	268,300	شركة زميلة	شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	681,273	شركة زميلة	شركة القلبيب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
4,781,331	-	عضو مجلس ادارة	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية
<b>4,781,331</b>	<b>10,260,425</b>		

– بلغت رواتب ومكافآت الادارة التنفيذية العليا..... دينار خلال عام 2022 مقابل 31,500 لعام 2021.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

**8. عقارات تحت التطوير**

يتضمن هذا البند عقارات تحت التطوير مملوكة من قبل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة). هذه العقارات مسجلة باسم المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري ونقابة المهندسين بموجب اتفاقيات موقعة مع هذه الاطراف.

**9. اراضي معدة للبيع**

- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية للمطالبة بتعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الاستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ 3,182 دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2016 برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والاسكان للمطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ 156,500 دينار للشركة التابعة، وقد تم استلام مبلغ 85,000 دينار.
- يوجد اراضي مرهونة تبلغ قيمتها الدفترية 2,054,548 دينار مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة للشركة .

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

10. النقد وما في حكمه

2021	2022	
دينار	دينار	
372,232	83,339	بنوك
669	11,000	نقد
372,901	94,339	

11. احتياطي اجباري

استنادا الى قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 فانه يجب على الشركة اقتطاع 10% من صافي الارباح كاحتياطي اجباري وهذا الاحتياطي غير خاضع للتوزيع على الشركاء.

12. ما تملكه الشركات التابعة من اسهم الشركة الام

يتضمن هذا البند ما تملكه شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية وشركاتها التابعة من اسهم شركة تطوير العقارات (الشركة الام).

13. التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية

يتضمن هذا البند التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل التي تملكها الشركة الام و شركاتها التابعة والزميلة.

14. تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	نسبة الفائدة	تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم
قرض	دينار	8.25%	2029	1,146,596
قرض	دينار	11.375%	2024-2023	828,770
جاري مدين	دينار	10.25%	2023	31,113

- يوجد اسهم و اراضي مرهونة مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة للشركة.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

15. إيرادات مقبوضة مقدما

يمثل هذا البند الدفعات المقبوضة مقدما من بيع اراضي استثمارية.

16. التزامات مقابل اتفاقية بيع واعداء شراء اسهم

وقعت الشركة اتفاقية بيع واعداء شراء اسهم مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية في عام 2018 تتضمن بيع جزء من الاسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) مع تعهد باعادة شراء هذه الاسهم بنفس قيمة البيع في غضون 6 اشهر. تم تمديد هذه الاتفاقية ومازالت سارية المفعول حتى اعداد القوائم المالية الموحدة.

17. ارصدة دائنة اخرى

2021	2022	
دينار	دينار	
809,442	796,242	مخصصات مختلفة
143,461	119,420	مصاريف مستحقة الدفع
18,135	4,400	امانات المساهمين
10,030	0	مخصص ضريبة دخل
1,267	5,649	اخرى - متفرقة
<u>982,335</u>	<u>925,711</u>	

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

18. مصاريف ادارية

2021	2022	
دينار	دينار	
112,581	95,494	رواتب ومزايا متعلقة بها
47,907	36,783	اتعاب مهنية ومصاريف قضايا
50,700	75,600	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
35,211	31,985	رسوم واشتراكات
7,420	6,900	ايجار
111	811	مصاريف اجتماع الهيئة العامة
1,041	1,057	سفر وتنقلات
1,371	953	مياه وكهرباء
1,354	1,243	بريد وهاتف
1,203	1,094	استهلاك
1,200	600	الاتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
15,743	19,116	متفرقة
0	1,341	عمولات بنكية
<u>275,842</u>	<u>272,977</u>	

19. ايرادات ومصاريف اخرى

2021	2022	
دينار	دينار	
27,216	(44,578)	فروقات تقييم عملة
65,719	(7,675)	اخرى
<u>92,935</u>	<u>(52,253)</u>	

## 20. ادارة المخاطر المالية

### مخاطر أسعار العملات الاجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الادوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الاجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني والدينار الكويتي والدولار الامريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الامريكي، فإن الارصدة في الدولار الامريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الاجنبية.

### مخاطر الائتمان

هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للاداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والاوراق المالية القابلة للتداول.

### مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

### مخاطر أسعار الاسهم

تنتج مخاطر أسعار الاسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الاسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

**21. ادارة راس المال**

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة ومن خلال تحقيق التوازن الامثل بين حقوق الملكية والديون.

**22. ضريبة الدخل**

تم احتساب ضريبة الدخل وفقا لقانون ضريبة الدخل ساري المفعول رقم 38 لسنة 2018.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman– Jordan**

Consolidated Financial Statements

31 December 2022

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman- Jordan**

	<u>Pages</u>
Auditor's report on the consolidated financial statements	1-3
Consolidated statement of financial position	4-5
Consolidated income statement	6
Consolidated comprehensive income statement	7
Consolidated statement of changes in equity	8
Consolidated statement of cash flows	9
Notes to the consolidated financial statements	10-26



## Independent Auditor's Report

To the Shareholders of the Real Estate Development Company

### **Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Real Estate Development Company PLC, which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at December 31, 2022, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **Emphasis of a Matter**

The accompanying consolidated financial statements include projects under construction owned by Arab East Investments for Real Estate Company (subsidiary company) registered in the name of Housing and Urban Development Corporation amounting to JOD 595331 and other projects under construction registered in the name of Jordan Engineers Association amounting to JOD 1496432 against signed agreements with those parties.

### **Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment were most significant in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were



addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, without providing a separate opinion on these matters. We have determined that there no key audit matters to communicate in our report.

### **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

### **Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of



- accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

**Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements.

**WISE AUDITORS**  
Adnan Abd Elmawala  
License No.607

Amman- Jordan

March 21, 2023

عزنان عبد المولى  
إجازة رقم 607  
محاسب قانوني

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated statement of financial position**  
**As at December 31, 2022**

	<u>Notes</u>	<u>2022</u> JD	<u>2021</u> JD
<b><u>Assets</u></b>			
<b>Non – Current Assets</b>			
Real Estate Investment	3	13,957,240	13,476,779
Property and equipment		40,303	41,397
Financial assets at fair value through income statement	4	3,821,174	3,865,751
Financial assets measured at fair value through comprehensive income	5	1,260,631	1,382,513
Investment in associate companies	6	1,242,536	1,208,319
Projects under construction		-	877,929
Amounts due from related parties - long term	7	10,260,425	10,272,981
Properties under development	8	2,091,762	2,518,440
<b>Total Non – Current Assets</b>		<u>32,674,071</u>	<u>33,644,109</u>
<b>Current Assets</b>			
Lands held for sale	10	11,468,135	11,467,307
Other current assets		76,119	19,107
Accounts receivable	11	7,785	87,017
Financial assets at fair value through income statement	4	1,373,653	1,500,616
Cash and cash equivalents	12	94,339	372,901
<b>Total Current Assets</b>		<u>13,020,031</u>	<u>13,446,948</u>
<b>Total Assets</b>		<u><b>45,694,102</b></u>	<u><b>47,091,057</b></u>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated statement of financial position**  
**As at December 31, 2022**

	Notes	2022	2021
		JD	JD
<b>Equity and Liabilities</b>			
<b>Shareholders' Equity</b>			
Paid – in capital		49,625,545	49,625,545
Statutory reserve	11	524,268	524,268
Parent company’s shares owned by subsidiaries	12	(2,889,115)	(2,889,115)
fair value reserve	13	(1,693,006)	(1,611,087)
Accumulated losses		(19,865,337)	(19,584,446)
<b>Total Shareholders’ Equity</b>		<u>25,702,355</u>	<u>26,065,165</u>
Non-controlling interests		11,276,522	11,412,916
<b>Total Equity</b>		<u>36,978,877</u>	<u>37,478,081</u>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non – Current Liabilities</b>			
Credit facilities – long term	14	1,717,431	2,597,576
Amounts due to related parties	7	4,781,331	4,925,297
<b>Total Non - Current Liabilities</b>		<u>6,498,762</u>	<u>7,522,873</u>
<b>Current Liabilities</b>			
Credit facilities – short term	14	289,048	197,195
Accounts payable		26,504	67,573
Obligation against shares repurchase agreement	16	200,000	200,000
Unearned revenues	15	775,200	643,000
Other current liabilities	17	925,711	982,335
<b>Total Current Liabilities</b>		<u>2,216,463</u>	<u>2,090,103</u>
<b>Total Liabilities</b>		<u>8,715,225</u>	<u>9,612,976</u>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<u><b>45,694,102</b></u>	<u><b>47,091,057</b></u>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated income statement**  
**For the year ended December 31, 2022**

	<u>Notes</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		JD	JD
Profit from sale of lands, net		227,611	913,756
Valuation gain (loss) of financial asset at fair value through income statement		(126,962)	455,985
Profit (loss) on sale of financial assets at fair value through income statement		0	44,597
Company's share from associate companies operations		31,726	(10,946)
Administrative expenses	20	(272,977)	(275,842)
Finance costs		(187,688)	(283,942)
Revenues of provision no longer needed		0	90,476
Other revenues and expenses , net	21	(52,253)	92,935
Profit before tax		(380,543)	1,027,019
Tax		0	(10,030)
Profit for the year after tax		(380,543)	1,016,989
Attributable to :			
Shareholders of the company		(280,891)	868,945
Non-controlling interests		(99,652)	148,044
Total		(380,543)	1,016,989
Basic and diluted losses per share		(0.006)	0.018

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated comprehensive income statement**  
**For the year ended December 31, 2022**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	JD	JD
Profit for the year	(380,543)	1,016,989
Other comprehensive income items:		
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	(118,661)	378,342
Company's share from other comprehensive income of associate companies	0	28,359
Total comprehensive loss for the period	<u>(499,204)</u>	<u>1,423,690</u>
Attributable to :		
Shareholders of the company	(362,810)	1,160,840
Non-controlling interests	<u>(136,394)</u>	<u>262,850</u>
Total	<u>(499,204)</u>	<u>1,423,690</u>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated statement of changes in equity**  
**For the year ended December 31, 2022**

<b>2022</b>	Paid - in capital	Statutory reserve	Parent company's shares owned by subsidiaries	fair value reserve	Accumulated losses	Total shareholders' equity	Non-controlling interests	Total equity
	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD
Balance at the beginning of the year	<b>49,625,545</b>	<b>524,268</b>	<b>(2,889,115)</b>	<b>(1,611,087)</b>	<b>(19,584,446)</b>	<b>26,065,165</b>	<b>11,412,916</b>	<b>37,478,081</b>
Total comprehensive income for the year	-	-	-	(81,919)	(280,891)	(362,810)	(136,394)	(499,204)
Statutory reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Balance at the end of the year</b>	<b>49,625,545</b>	<b>524,268</b>	<b>(2,889,115)</b>	<b>(1,693,006)</b>	<b>(19,865,337)</b>	<b>25,702,355</b>	<b>11,276,522</b>	<b>36,978,877</b>
<b>2021</b>	Paid - in capital	Statutory reserve	Parent company's shares owned by subsidiaries	fair value reserve	Accumulated losses	Total shareholders' equity	Non-controlling interests	Total equity
	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD
Balance at the beginning of the year	49,625,545	436,517	(2,889,115)	(1,902,982)	(20,365,640)	24,904,325	11,119,894	36,024,219
Total comprehensive income for the year	-	-	0	291,895	868,945	1,160,840	262,850	1,423,690
Statutory reserve	-	87,751	0	0	(87,751)	0	0	0
Non-controlling interests	-	-	0	0	0	0	30,172	30,172
<b>Balance at the end of the year</b>	<b>49,625,545</b>	<b>524,268</b>	<b>(2,889,115)</b>	<b>(1,611,087)</b>	<b>(19,584,446)</b>	<b>26,065,165</b>	<b>11,412,916</b>	<b>37,478,081</b>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated statement of cash flows**  
**For the year ended December 31, 2022**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	JD	JD
<b>Operating activities</b>		
Profit for the year	(380,543)	1,027,019
Depreciation	1,094	1,203
Changes in fair value of financial assets at fair value through income statement	126,963	(455,985)
Company's share from associate companies operations	(31,726)	10,946
Profit from sale of lands	(227,611)	(913,756)
<b>Changes in working capital</b>		
Financial assets at fair value through income statement	44,577	58,101
Financial assets at fair value through comprehensive income	3,221	(86,445)
Other current assets	(57,012)	(4,716)
Accounts receivable	79,232	219,653
Other current liabilities	(56,624)	(134,957)
Checks under collection	0	240,000
Unearned revenues	132,200	252,397
Lands held for sale	(828)	58,192
Accounts payable	(41,069)	(369,875)
<b>Net cash flows used in operating activities</b>	<u>(408,126)</u>	<u>(98,223)</u>
<b>Investing activities</b>		
Investment properties	(480,461)	1,175,715
Property and equipment	-	(549)
Associate companies	(2,491)	(31,054)
Properties under development	426,678	6,346
Projects under construction	1,105,540	
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<u>1,049,266</u>	<u>1,150,458</u>
<b>Financing activities</b>		
Credit facilities	(788,292)	(1,024,265)
Related parties	(131,410)	(368,662)
Non-controlling interest	-	144,978
<b>Net cash flows (used in) from financing activities</b>	<u>(919,702)</u>	<u>(1,247,949)</u>
<b>Changes in cash and cash equivalents</b>	(278,562)	(195,714)
<b>Cash and cash equivalents - beginning of the year</b>	<u>372,901</u>	<u>568,615</u>
<b>Cash and cash equivalents - end of the year</b>	<u><b>94,339</b></u>	<u><b>372,901</b></u>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**1. General**

Real Estate Development Company established on 24 June 1995 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (287). The Company obtained the right to start its operations on 21 October 1995. The company's head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan.

The Company shares are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

**2. Summary of Significant Accounting Policies**

**Basis of Preparation**

The consolidated financial statements of the company have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards – IFRS.

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis except for the financial assets at fair value.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

**Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the company and its subsidiaries where the company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiaries to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the company and its subsidiaries are eliminated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of income from the acquisition date which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the comprehensive income to the disposal date which is the date on which the company loses control over the subsidiaries.

The following subsidiaries have been consolidated:

Company	Ownership	Paid- in capital	Activity
Iwan for Construction LLC	100%	10,000	Housing construction
Al-Ula for Investment Management LLC	100%	10,000	Real estate development
Arab East Investments for Real Estate PLC	70%	9,996,082	Real estate development
Companies owned by Arab East Investments for Real Estate PLC			
Daret Amman for Housing Projects LLC	83%	10,000	Housing construction
Asrar for Real Estate Investments LLC	70%	10,000	Real estate development
Dghaileeb for Real Estate Investments LLC	70%	10,000	Real estate development
Al-Molheq for Real Estate Investments LLC	52%	10,000	Real estate development
Noor Al Sharq for Real Estate Investments LLC	43%	10,000	Real estate development
Al-Ifsah for Real Estate Investments LLC	35%	10,000	Real estate development
Al-Fanneyyah Lelmantojat Al-Kharasaneyah LLC	35%	10,000	Real estate development

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

The financial statements for Noor Al Sharq for Real Estate Investments, Al - Ifsah for Real Estate Investments and Al Fanneyyah Lelmantojat Al Kharasaneyah were consolidated with the accompanying consolidated financial statements even though the ownership percentage is below 50% due to the control imposed by the Real Estate Development Company on the financial and operational policies of these companies.

**Investment Property**

Property held to earn rentals or for capital appreciation purposes as well as those held for undetermined future use are classified as investment property. Investment property is measured at cost.

**Use of estimates**

Preparation of the consolidated financial statements and the application of accounting policies require the company's management to estimate and assess some items affecting financial assets and liabilities and to disclose contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect certain elements of the company's assets, liabilities and provisions, revenue and expenses and require estimating and assessing the amounts and timing of future cash flows. The mentioned estimates and assumptions are based on multiple factors with varying degrees of assessment and uncertainty. Moreover, the actual results may differ from the estimates due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those estimates in the future.

Management believes that the estimates are reasonable and are as follows:

- A. Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the consolidated statement of income.
- B. The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**Fair Value**

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the consolidated statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observe ability of significant inputs to the measurement, as follows:

Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

**Financial assets at fair value through income statement**

This includes financial assets held by the company for the purpose of trading in the near future and achieving gains from the fluctuations in market prices in the short term or trading margins.

Financial assets at fair value through income statement are initially stated at fair value at acquisition date (purchase costs are recorded at the consolidated statement of income upon acquisition) and subsequently measured at fair value. Moreover, changes in fair value are recorded in the consolidated statement of income including the change in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. Gains or losses resulting from the sale of these financial assets are taken to the consolidated statement of income.

Dividends and interests from these financial assets are recorded in the consolidated statement of income.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**Financial assets at fair value through other comprehensive income**

These financial assets represent investments in equity instruments held for the purpose of generating gain on a long term and not for trading purpose.

Financial assets at fair value through other comprehensive income initially stated at fair value plus transaction costs at purchase date.

Subsequently, they are measured at fair value with gains or losses arising from changes in fair value recognized in the consolidated statement of other comprehensive income and within owner's equity, including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. In case those assets – or part of them – were sold, the resultant gain or loss is recorded in the consolidated statement of comprehensive income within owners' equity and the reserve for the sold assets is directly transferred to the retained earnings and not through the consolidated statement of income.

These assets are not subject to impairment testing.

Dividends are recorded in the consolidated statement of income.

**Property and equipment**

Property and equipment are stated at cost and depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives using the following annual depreciation rates:

Office and other properties	2-10%
Machines and equipment	10-20%
Vehicles	15%
Other	9-20%

When the expected recoverable amount of any property and equipment is less than its net book value, the net book value is reduced to the expected recoverable amount, and the impairment loss is recorded in the consolidated statement of income.

The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of depreciation are consistent with the expected pattern of economic benefits from items of property and equipment.

When the property and equipment are sold or discarded, the cost of them is disposed of and any profit or loss related to the disposal is recorded in the consolidated statement of income.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**Trading and settlement date accounting**

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trade date, i.e. the date on which the Company commits itself to purchase or sell the asset.

**Pledged financial assets**

Represent those financial assets pledged to other parties with the existence of the right of use for the other party (sale, re-pledge). These financial assets are measured according to their original classification.

**Investment in associates**

Investments in associates are accounted for using the equity method.

The carrying amount of the investment in associates is increased or decreased to recognize the company's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate, adjusted where necessary to ensure consistency with the accounting policies of the company.

Unrealized gains and losses on transactions between the company and its associates are eliminated to the extent of the company's interest in those entities.

**Projects under development and ready for sale projects**

Properties being developed are presented by the lower of cost or net realizable value. The cost includes the value of the property and all the necessary expenses for developing and making the property available for sale.

**Accounts receivable**

Accounts receivable are carried at original invoice amount less an estimate made for credit loss based on a review of all outstanding amounts at the year end. Bad debts are written off when identified. Collected receivables after being written off are recorded as revenue.

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments where there's no risk in changes of value.

**Accounts payables and accruals**

Accounts payable and accrued payments are recognized upon receiving goods or performance of services whether there are claims from the supplier or not.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**Provisions**

Provisions are recognized when the company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the company will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

**Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the consolidated statement of financial position only when there are legal rights to offset the recognized amounts, the company intends to settle them on a net basis, or assets are realized and liabilities settled simultaneously.

**Revenue recognition**

Revenues from sale of goods are recognized when control transferred to the buyer, while revenues from rendering services are recognized over time and according to percentage of completion. In all cases, it is necessary that the amount of revenue can be measured reliably.

Interest income is recognized on time proportion basis that reflects the effective yield on the assets. Dividends income is recognized when it is declared by the General Assembly of the investee company. Other revenues are recognized on the accrual basis.

**Short-term-leases and leases of low-value assets**

The company applies the short-term lease recognition exemption to some of its short-term leases (I.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered of low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

**Borrowing costs**

Borrowing costs are generally expensed as incurred. Borrowing costs obtained in order to finance projects under construction are capitalized as part of the projects cost. The capitalizing of borrowing costs is stopped upon the completion of the project under construction.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**Foreign currencies**

Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Jordanian Dinar using the prevailing exchange rates at year end. Foreign currency transactions during the year are recorded using exchange rates that were in effect at the dates of the transactions. Foreign exchange gains or losses are reflected in the consolidated statement of income.

**Income tax**

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**3. Real Estate Investments**

	2022	2021
	JD	JD
Real Estate Investments	13,957,240	13,476,779

- These investments stated at cost. The fair value not disclosed because it cannot be measured reliably as there is no active market available for it.
- These investments include mortgaged lands amounts to JD 1,119,298 against facilities granted to the company.
- The law requires the approval of the Minister of Finance before selling the real estate investments that have been owned for less than five years.

**4. Financial assets at fair value through income statement**

This item comprise of the following:

- Investment in unlisted shares – outside Jordan amounts to JD 3,821,174.
- Investment in unlisted shares – inside Jordan.

**5. Financial assets at fair value through other comprehensive income**

	2022	2021
	JD	JD
Investment in listed shares – outside Jordan)	11,443	11,956
Investment in listed shares – inside Jordan)	1,189,111	1,310,217
Investment in unlisted shares – inside Jordan)	60,077	60,340
	1,260,631	1,382,513

- The above financial assets includes pledged stocks against facilities granted to the Arab East for Real Estate Developments at fair value of JD 469,800 at the end of 2022.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**6. Investment in associate companies**

	<u>Beginning balance</u>	<u>Share from operation</u>	<u>Share From Cumulative Change in Fair Value</u>	<u>Ending balance</u>
	JD	JD	JD	JD
Al Talleh for Investment Projects LLC	9,368	3,302	-	12,670
Al Ttallah for Investment Projects LLC	5,000	-	-	5,000
Panorama Amman for Investment Projects LLC	3,443	-	-	3,443
Jannah for Investments LLC	2,909	(901)	-	2,008
Al Monbatheqa for Consulting LLC	1	-	-	1
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	5,172	(166)	-	5,006
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	5,000	-	-	5,000
Ansam for Real Estate Investment LLC	17,162	-	-	17,162
Al Qlulaib for Real Estate Investments LLC	2,425	-	-	2,425
Jerusalem for Real Estate Investments PLC	1,157,839	29,491	2,491	1,189,821
	<u>1,208,319</u>	<u>31,726</u>	<u>2,491</u>	<u>1,242,536</u>

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**7. Related parties**

	Business Relationship	Balance	
		Debit JD	Credit JD
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	Associate	1,099,081	-
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	Associate	561,660	-
Jannah for Investments LLC	Associate	3,497,946	-
Al Monbatheqa for Consulting LLC	Associate	134,911	-
Al Talleh for Investment Projects LLC	Associate	1,065,643	-
Al Ttallah for Investment Projects LLC	Associate	805,865	-
Panorama Amman for Investment Projects LLC	Associate	2,145,746	-
Ansam for Real Estate Investment LLC	Associate	268,300	-
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	Associate	681,273	-
Arab East for financial investments	BOD member	-	4,781,331
		<b>10,260,425</b>	<b>4,781,331</b>

- The remunerations of the executive management during the years 2022 and 2021 amounted to JOD ..... and JOD 31,500 respectively.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**8. Properties under developments**

This item represents properties under development owned by Arab East Investments for Real Estate Company PLC (Subsidiary Company). These properties registered in the name of Housing and Urban Development Corporation and properties registered in the name of Jordan Engineers Association against signed agreements with those parties.

**9. Lands held for sale**

- One of the Company's subsidiaries has filed a lawsuit in 2015 against the Ministry of Energy and Mineral Resources to compensate the acquisition of parts of the land owned by the Subsidiary. A decision was issued by the Court of Appeal to oblige the Ministry of Energy and Mineral Resources to pay the Subsidiary JD 3,182. No amounts were received till the date of the consolidated financial statements.

- One of the Company's subsidiaries has filed a lawsuit in 2016 against the Ministry of Public Works and Housing to compensate the acquisition of parts of the land owned by the Subsidiary. A decision was made by the Court of Cassation to reject the cassation made by the Ministry and oblige the Ministry of Public Works and Housing to pay the Subsidiary JD 156,500. An amount of JD 85,000 were received till the date of the consolidated financial statements.

These investments include mortgaged lands amounts to JD 2,054,548 against facilities granted to the company

**10. Cash and cash equivalents**

	2022	2021
	JD	JD
Banks	83,339	372,232
Cash	11,000	669
	<u>94,339</u>	<u>372,901</u>

**11. Statutory reserve**

In line with the valid Jordanian company's law number 22 for 1997, the company is required to deduct 10% of its net profits as statutory reserve and it's not subject to distribution as dividends.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**12. Parent company's shares owned by subsidiaries**

This presents the cost of stocks owned by the subsidiaries in the capital of Real Estate Development Company (Parent company).

**13. Fair value reserve**

This item represents the cumulative change in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive income owned by the Company and its subsidiaries and associates.

**14. Credit Facilities**

<u>Credit type</u>	<u>Currency</u>	<u>Interest rate</u>	<u>Maturity Date</u>	<u>Outstanding balance</u>
Loan	JD	8.25%	2029	1,146,596
Loan	JD	%11.375	2024-2023	828,770
Margin financing	JD	%10.25	2023	31,113

There are pledges stocks and mortgaged lands against the granted facilities.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**15. Unearned revenues**

This item represents advance payments received from sale of investment lands.

**16. Obligation against shares repurchase agreement**

The Company signed shares repurchase agreement with Arab East Investments Company in 2018, which contains sale part of shares owned in subsidiary Arab East Investment for Real Estate Company with a concurrent undertaking to repurchase these shares within 6 months at the same selling price, this agreement has extended and still valid till the date of the consolidated financial statements.

**17. Other current liabilities**

	2022	2021
	JD	JD
Various provisions	796,242	809,442
Accrued expenses	119,420	143,461
Shareholders withholdings	4,400	18,135
Income tax provision	0	10,030
Other	5,649	1,267
	925,711	982,335

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**18. Administrative expenses**

	2022	2021
	JD	JD
Salaries and other benefits	95,494	112,581
Professional fees and lawsuits expenses	36,783	47,907
Board of directors' transportation	75,600	50,700
Fee and subscriptions	31,985	35,211
Rent	6,900	7,420
General assembly meetings	811	111
Travel and transportation	1,057	1,041
Utilities	953	1,371
Post and phone	1,243	1,354
Depreciation	1,094	1,203
Companies controller fees	600	1,200
Miscellaneous	19,116	15,743
Bank commissions	1,341	0
	<u>272,977</u>	<u>275,842</u>

**19. Other expenses and revenues**

	2022	2021
	JD	JD
Currency exchange differences	(44,578)	27,216
Other	(7,675)	65,719
	<u>(52,253)</u>	<u>92,935</u>

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**20. Financial Risk Management**

**Currency Risk**

The management considers that the company is not exposed to significant currency risk. The majority of their transactions and balances are in Jordanian Dinar, Kuwaiti Dinar and US Dollar. As the Jordanian Dinar is pegged to the US Dollar, balances in US Dollar are not considered to represent significant currency risk and the company's results or equity to movements in exchange rates is not considered significant.

**Credit Risk**

Credit risks are those risks resulting from the default of counterparties to the financial instrument to repay their commitment to the Company. The Company limits its credit risk by only dealing with reputable banks and by setting credit limits for individual customers and monitoring outstanding receivables. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset.

**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents and quoted securities.

**Interest Rate Risk**

Interest rate risk is the risk that changes in interest rates will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. As most of the Company's financial instruments have fixed interest rate and carried at amortized cost, the sensitivity of the Company's results or equity to movements in interest rates is not considered significant.

**Equity Price Risk**

Equity price risk results from the change in the fair value of equity securities. The company manages these risks through the diversification of investments in several geographical areas and economic sectors.

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the consolidated financial statements**  
**For the year ended December 31, 2022**

**21. Capital Management**

The Company manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by keeping a balance between shareholders equity and total debt.

**22. Income tax**

The income tax calculated in accordance with the applicable tax law 38-2018.